

Bản án số: 249/2023/DS-ST
Ngày 26 - 9 - 2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÀM DƠI, TỈNH CÀ MAU**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hồ Thanh Phong

Ông Tạ Thanh Bự

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Diễm My là Thư ký Toà án nhân dân huyện Đam Dơi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đam Dơi tham gia phiên tòa: Bà Ngô Trà My – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đam Dơi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 218/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 320/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Ấp TH, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Phạm Văn T, sinh ngày 03/8/1986; địa chỉ cư trú: Ấp TH, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/3/2023) (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Trần Hồng U, sinh năm 1972; địa chỉ cư trú: Ấp TH, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

2. Chị Nguyễn Huyền T1, sinh năm 1993; địa chỉ cư trú: Ấp TH, xã TD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Hữu T2, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: K 1, thị trấn ĐD, huyện ĐD, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/4/2023) (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Nguyễn Kim T3, sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: Ấp TH, xã TD, huyện DD, tỉnh Cà Mau (có mặt).
2. Anh Phạm Văn T, sinh ngày 03/8/1986; địa chỉ cư trú: Ấp TH, xã TD, huyện DD, tỉnh Cà Mau (có mặt).
3. Anh Nguyễn Hoàng Đ, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Ấp TH, xã TD, huyện DD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).
4. Anh Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: Ấp TH, xã TD, huyện DD, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Phạm Văn T trình bày: Vào ngày 26/3/2013 dl, bà Cg cùng chồng là ông Nguyễn Hoàng Đ1 (chết năm 2019) có nhận chuyển nhượng của bà U và chị T1 phần đất tại ấp TH, xã TD ngang 08m, dài 18m, tổng diện tích 144m², với giá 96.000.000đ, có làm giấy giao kèo do ông Nguyễn Hoàng U1 ghi biên bản được Trưởng ấp xác nhận. Phần đất chuyển nhượng do chị T1 nhận chuyển nhượng từ cha ruột ông Nguyễn Văn U2 (đã chết năm 2012) có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Tân Dân, phần đất hiện do chị T1 đứng tên.

Phần đất có vị trí: Hướng Đông giáp Nguyễn Hoàng U1; Hướng Tây giáp lộ xe Tân Dân – Đầm Dơi; Hướng Nam giáp Bùi Thị L (nay chuyển nhượng lại cho Nguyễn Văn T4); Hướng Bắc giáp Trần Hồng U (nay chuyển nhượng lại cho Nguyễn Hoàng L1).

Chị T1 phân nền chuyển nhượng cho 23 hộ dân, trong đó có 03 nền được chuyển mục đích lên đất ở (03 nền này có trả thêm tiền cho chị T1 để ký hồ sơ).

Năm 2019, bà C xây dựng nhà bán cơ bản sinh sống cho đến nay. Năm 2021, khu đất này được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi phê duyệt chuyển mục đích lên đất ở. Khi bà C làm thủ tục sang tên thì bà U, chị T1 không đồng ý hợp tác làm thủ tục sang tên cho bà C, mà còn yêu cầu bà C trả thêm tiền.

Nay bà C yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C, ông Đ1 với bà U và chị T1 đối với phần đất có diện tích 144,1m² tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi. Anh T yêu cầu phần đất công nhận hướng Tây phải giáp lộ trung tâm về xã Tân Dân.

Ông Đặng Hữu T2 trình bày: Ông Nguyễn Văn U2 chồng bà Trần Hồng U được cha mẹ tặng cho phần đất tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Dân được Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/3/2011, với diện tích 5.768m².

Ngày 20/12/2012 ông U2 chết. Đến năm 2017, chị T1 con gái ông bà U được thừa kế toàn bộ phần đất của ông U2.

Nay bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bởi vì: “Giấy giao kèo sang đất nền nhà” được thiết lập ngày 26/3/2013 giữa ông Đ1, bà C với bà U,

chị T1 đối với phần đất có diện tích 144m² chưa được công chứng, chứng thực theo quy định.

Đồng thời giao dịch này sai về nội dung và mục đích sử dụng nên chưa thực hiện việc giao đất, cắm mốc và chuyển quyền sử dụng đất. Việc giao dịch phần đất do ông U2 đứng tên, nhưng khi giao dịch thì ông U2 chết nhưng chưa có sự đồng ý của hàng thừa kế thứ nhất của ông U2.

Nay bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 26/3/2013 giữa ông Đ1, bà C với bà U, chị T1. Buộc bà C trả lại phần đất.

Đối với anh Nguyễn Hoàng Đ, anh Nguyễn Hoàng D, chị Nguyễn Kim T3 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng không có ý kiến về nội dung, yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố của nguyên đơn, bị đơn.

Tại phiên tòa:

- Anh T, ông T2 giữ nguyên yêu cầu. Đối với căn nhà trên đất tranh chấp trường hợp tòa tuyên hợp đồng vô hiệu thì anh T, chị T3 tự thỏa thuận với bà C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đàm Dơi phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự là đúng với trình tự, thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 122, 124, 689, 692, 694 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 179, 188 của Luật Đất đai; Án lệ số 55/2022/AL; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim C về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C, ông Đ1 với bà U và chị T1 đối với phần đất có diện tích 144,1m² tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Dân, huyện Đàm Dơi.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1 về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C, ông Đ1 với bà U và chị T1 đối với phần đất có diện tích 144,1m² tại ấp Tân Hiệp, xã Tân Dân, huyện Đàm Dơi là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Kim C trả giá trị phần đất dư 08m² theo giá của Hội đồng định giá.

Án phí dân sự, chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Kim C khởi kiện bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1 là tranh chấp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Anh Nguyễn Hoàng Đ, anh Nguyễn Hoàng D có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh Đ, anh D.

[3] Xét lời trình bày của các đương sự về vị trí phần đất, Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn xác định phần đất chuyển nhượng có hướng Đông giáp phần đất của ông Nguyễn Hoàng U1, hướng Tây giáp đường ô tô về trung tâm xã Tân Dân. Bị đơn thống nhất vị trí phần đất chuyển nhượng theo biên bản thẩm định của Tòa án ngày 30/5/2023 đó là hướng Đông, hướng Tây giáp phần đất còn lại của chị T1. Xét thấy: Theo giấy giao kèo ngày 26/3/2013 thể hiện phần đất chuyển nhượng hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Hoàng U1, hướng Tây giáp lộ xe Tân Dân. Như vậy, khi các bên thực hiện giao dịch thì ý chí tự nguyện bà U và chị T2 là chuyển nhượng hết phần đất theo hướng Đông và Tây, không còn lại phần đất dư nào như biên bản thẩm định của Tòa án. Đồng thời, khi các bên chuyển nhượng không có đo đạc cụ thể. Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận. Lời trình bày của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Xét hợp đồng chuyển nhượng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng khi hai bên giao kết đã tuân thủ về nội dung, nhưng chưa tuân thủ về hình thức của hợp đồng về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 124, Điều 689 và Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005. Đồng thời, hợp đồng giữa các đương sự thực hiện cũng chưa đảm bảo điều kiện có hiệu lực được quy định tại Điều 692 của Bộ luật dân sự năm 2005, đó là chưa được đăng ký theo quy định của Luật Đất đai. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng của các đương sự đã đảm bảo điều kiện thực hiện được từ 2/3 nghĩa vụ trở lên như nội dung của Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao nên được công nhận.

Phần đất chuyển nhượng khi được công nhận mặc dù không đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau. Tuy nhiên, phần đất sau khi chuyển nhượng nguyên đơn sử dụng ổn định, đúng mục đích của người sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt, đồng thời nguyên đơn đã xây dựng nhà cơ bản trên đất nhưng bị đơn không phản đối, chính quyền địa phương không có xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng. Mặt khác, theo văn bản số 3107 ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Đàm Dơi thể hiện “Việc sử dụng đất của hộ dân là phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Nếu hộ dân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nuôi trồng thủy sản sang đất ở tại nông thôn và thực hiện đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài

nguyên và Môi trường thì đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật”.

Như vậy, phần đất chuyển nhượng mặc dù không đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa, nhưng nguyên đơn đã sử dụng phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt. Đồng thời, nếu nguyên đơn có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nuôi trồng thủy sản sang đất ở tại nông thôn và thực hiện đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thì đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì đảm bảo điều kiện được cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận. Yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của bị đơn về yêu cầu trả giá trị phần đất dư so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận thấy: Như nhận định tại phần [3] thấy rằng yêu cầu của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử thấy rằng: Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về quan điểm giải quyết vụ án, án phí và chi phí tố tụng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Xét về án phí dân sự và chi phí tố tụng: Bà U, chị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 124, Điều 689; Điều 692; Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 167, Điều 179, Điều 188, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai; Án lệ số 55/2022/AL; khoản 2, 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim C về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 26/3/2013 dl giữa bà Nguyễn Kim C, ông Nguyễn Hoàng Đ1 với bà Trần Hồng U, chị Nguyễn Huyền T1 đối với phần đất có diện tích 144,1m² (một trăm bốn mươi bốn phẩy một mét vuông) tọa lạc ấp Tân Hiệp, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Nguyễn Hoàng U1 điểm M5M6, dài 08m;
- Hướng Tây giáp ranh giải phóng mặt bằng điểm M1M2, dài 08m;
- Hướng Nam giáp phần đất đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T4 điểm M6M1, dài 19m;
- Hướng Bắc giáp phần đất đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Hoàng L1 điểm M2M5, dài 19m;

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thiết lập ngày 26/3/2013 dl giữa bà Nguyễn Kim C, ông Nguyễn Hoàng Đ1 với bà Trần Hồng U, chị Nguyễn Huyền T1 đối với phần đất có diện tích 144,1m² (một trăm bốn mươi bốn phẩy một mét vuông) tọa lạc ấp Tân Hiệp, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau là vô hiệu. Phần đất có vị trí như phần đất được công nhận.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1 về việc buộc bà Nguyễn Kim C trả giá trị phần diện tích đất dư 08m² (tám mét vuông) theo giá của Hội đồng định giá.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Bà Nguyễn Kim C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho bà C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0013965 ngày 17 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

4.2. Bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai số 0014092 và 0014093 ngày 05 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi; bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.362.000 đồng. Buộc bà Trần Hồng U và chị Nguyễn Huyền T1 phải có nghĩa vụ nộp số tiền 3.362.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả cho bà Nguyễn Kim C.

6. Kể từ ngày bà Nguyễn Kim C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Hồng U và chị Nguyễn huyền T1 chậm thi hành khoản tiền chi phí tố tụng, thì hàng tháng bà U, chị T1 còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án

dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 6a, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

8. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Đầm Dơi;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Minh Thịnh